

## Loi SCELLIER

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'investisseur a la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % pour l'achat d'un logement neuf, en l'état futur d'achèvement, ou d'un local qui sera transformé en usage d'habitation.

Cette réduction n'est possible que dans la limite d'un achat par an .

Par ailleurs, le prix du logement sur lequel est calculé la réduction d'impôt est limité à 300.000 €uros.

### Champ d'application

Cette nouvelle réduction s'applique :

- Aux personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés,
- Aux logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, aux locaux transformés en logements ou aux locaux réhabilités,
- Aux souscriptions au capital des SCPI à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement éligible,
- Aux investisseurs qui s'engagent à louer le logement nu à titre d'habitation principale à une personne ne faisant pas partie de leur foyer fiscal, pendant une durée de 9 ans, le bien devant être loué dans les 12 mois suivant l'acquisition ou l'achèvement de la construction ou des travaux,
- A la location nue avec respect des plafonds de loyers,
- Aux biens situés dans une commune établie en zone A, B1 ou B2 (liste publiée au journal officiel du 31/12/2008),
- Aux biens respectant les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique.

### Réduction d'Impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement dans la limite de 300.000 €uros.

### Plafonds de loyers

Pour obtenir la réduction d'impôt, l'investisseur doit s'engager à louer en respectant des plafonds de loyers.

Pour 2009, les plafonds sont les suivants :

Zone A :	21,65 €
Zone B1 :	15,05 €
Zone B2 :	12,31 €

Il s'agit de plafond mensuel par mètre carré hors charges.

### Taux de la réduction

La réduction est de 25 % du montant du logement (plafonné à 300.000 €uros) s'il est acheté en 2009 ou en 2010.

La réduction sera de 20 % s'il est acheté en 2011 ou 2012.

Le dispositif doit s'arrêter en 2012.

La réduction est étalée sur 9 années, sans notion de prorata temporis. Elle débute l'année de l'achèvement des travaux ou de son acquisition si elle est postérieure.

#### Report de la réduction

Lorsque la réduction est supérieure à l'impôt sur le revenu à payer, l'excédent peut être imputé sur les impôts des 6 années suivantes.